

УДК 330

Е. Г. Касаткина

Санкт-Петербургский государственный университет технологии и дизайна

Г. И. Хорьков

Санкт-Петербургский государственный электротехнический университет «ЛЭТИ» им. В. И. Ульянова (Ленина)

Недвижимое имущество как элемент инновационной инфраструктуры

Представлены понятия инноваций, приведены основные этапы их реализации. Освещено понятие недвижимого имущества, раскрыта его роль в инновационной деятельности. Рассмотрены основные особенности недвижимого имущества как элемента инновационной инфраструктуры.

Инновации, объекты недвижимости, инновационная деятельность, инновационная инфраструктура, этапы инноваций, инновационная зона

Инновационная инфраструктура хозяйственного комплекса определяется как совокупность обладающих инновационными признаками внеоборотных и оборотных активов, принадлежащих отраслям и производствам, обслуживающим профильную деятельность предприятия с целью создания основы для ее нормальной организации. Таким образом, к элементам инновационной инфраструктуры относится и недвижимое имущество [1].

Смысл термина «недвижимость» широко исследуется не только в экономических науках, но и в юридических, технических.

«Недвижимость – это земля как физический объект и все, что с ней прочно связано» (Г. Харрисон) – такое определение недвижимости наиболее часто встречается в зарубежной литературе.

Согласно ст. 130 ГК РФ, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество» [2]. Существенным признаком «иногo имущества» является обязательная государственная регистрация прав: права

собственности, оперативного управления, ипотеки, сервитута и иных прав, предусмотренных ГК РФ. Согласно ст. 132 ГК РФ, «предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности». Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. В понятие «имущественный комплекс» включаются: земельные участки, здания и сооружения, инвентарь и оборудование, сырье и продукция, требования и долги, права на логотипы, бренды, работы и услуги, нематериальные активы, информация и другие исключительные права.

Недвижимость как объект инновационной инфраструктуры проявляет свое участие в инновационных процессах пассивно, но делает инновационную деятельность принципиально возможной.

Инновации, являясь синтезированным результатом непрерывного процесса выработки новых знаний и их коммерциализации, в современной постиндустриальной экономике играют роль главного производственного ресурса. Как показывает опыт наиболее развитых стран мира, в условиях обостряющейся глобальной конкуренции сохранение достойного места в международном разделении труда невозможно без постоянного обновления технологий, производственного аппарата, схем организации производства и процессов управления им, а на этой основе – предложения все более совершенных видов продукции и услуг.

В соответствии с российским законодательством «инновация – это конечный результат в виде нового или усовершенствованного продукта, реализуемого на рынке, нового или усовершенствованного технологического процесса, используемого в практической деятельности» [3]. Данное определение может быть подвергнуто критике, поскольку в законодательстве не поясняется, что именно подразумевается под термином «продукт». В целом российское законодательство в инновационной сфере носит неполный и половинчатый характер, и в настоящее время разрабатывается целый комплекс законодательных и нормативных актов, направленных на повышение эффективности инновационной деятельности.

Существуют некоторые свойства, которые являются общими для всех инноваций. Среди них можно выделить следующие:

- научно-техническая новизна;
- производственная применимость;
- коммерческая реализуемость [4].

Отсутствие любого из них отрицательно сказывается на инновационном процессе.

Часто в отношении инноваций применимо понятие «оптимизация» – использование известных решений, технологий, оборудования, материалов, произведенных за счет реализации изобретений и рационализаций их авторами и разработчиками и представленных для рыночной продажи. Предлагаемые продукты и способы являются новыми по отношению к потребителям, но хорошо известными.

Классификация инновационных процессов на современном этапе развития общества позволяет более точно определить их цели и задачи, сущность, мотивацию работ, место и время их проведения, задействованный в разработках персонал, результаты разработок. При обобщении основных тенденций развития инноваций выделяются характерные этапы их развития с присущими им специфическими чертами.

Инновационные решения и разработки в общем случае реализуются на этапах создания продукции и технологий:

– этап научно-исследовательских разработок (этап R&D), сущность которого в общем случае заключается в изучении естественных свойств объектов (феноменологическая составляющая научных исследований), в составлении моделей (физической, химической, биологической, социальной, математической), адекватно описывающих статику и динамику процессов, оценке про-

являющихся эффектов с точки зрения возможности их практического использования. В результате появляется опытный образец продукции (технологии), представленный для рыночной оценки потребителей (экспертов). Местом реализации данного этапа является экспериментальная лаборатория (университета, исследовательского института или центра, подразделения компании);

– этап отработки технологий, сущность которого в общем случае заключается в установлении возможностей производства новой продукции (технологий) от лабораторных объемов до полупромышленных. Результат этапа – опытно-промышленная установка, позволяющая производить малыми сериями новую продукцию (реализовывать новые технологии), представленный для рыночной оценки потребителей (экспертов). Местом реализации этапа является специализированное предприятие (КБ, ОКБ, СКТБ, специализированный технопарк, испытательный полигон), располагающее оснащенными (вспомогательным и измерительным оборудованием, инженерными сетями, универсальными мастерскими) производственными площадями, штат которого укомплектован персоналом, специализирующимся на эксплуатации оборудования в узком спектре;

– этап модификации и тиражирования разработки (оборудования или технологий), сущность которого заключается в создании производственных мощностей, позволяющих тиражировать инновационную разработку на промышленной основе. Результат этапа – компания – промышленное предприятие, способное выполнять заказы на производство продукции инновационного характера серийно (массовое производство). Местом реализации данного этапа являются производственные площадки в непосредственной близости от центров потребления продукции (технологий) либо от логистических центров;

– этап реализации мероприятия по продвижению технологий в сферу экономического или социального использования, сущность которого заключается в исполнении программы продвижения новой продукции на рынки массового потребления. Местом реализации данного этапа является отдел маркетинга компании, предприятия сбытовой сети аналогичной продукции.

Таким образом, недвижимость делает возможной саму организацию инновационной деятельности.

Инновационный характер объектов недвижимости определяется возможностью их длительного использования, в результате чего под воздействием различных факторов (внешняя среда, вид использования, износ, ремонт, труд и пр.) меняется полезность и ценность объекта.

Экономически недвижимость рассматривается с точки зрения ценности и полезности. Она представляет собой единство земельного участка и расположенного на нем здания/сооружения. Полезность и ценность земельный участок несет сам по себе, увеличивая ее в зависимости от затрат труда на его освоение. Расположение на земельном участке зданий может также существенно повысить его полезность, но сами по себе здания (как конструкция без земельного участка) имеют ценность лишь как материал, из которого они изготовлены.

В зависимости от целей западными специалистами недвижимость классифицируется по категориям А, Б, В.

Недвижимость категории А используется собственником для ведения бизнеса. В свою очередь, она делится на специализированную и неспециализированную недвижимость.

Специализированная недвижимость приспособлена для ведения строго определенного бизнеса и следующая судьбе бизнеса: нефтеперегонные заводы, химические и иные узкоспециализированные предприятия.

Неспециализированная недвижимость представлена зданиями, складами, универсальными фабриками и офисами, которые продаются или сдаются в аренду.

К категории Б относится недвижимость для инвестиций, которой владеют для получения пассивных доходов от аренды, извлечения прибыли на вложенный капитал.

В категорию В входит «избыточная» недвижимость – свободные земельные участки, или земля со зданиями/строениями/сооружениями, которые не нужны для ведения приносящей доход деятельности ни сегодня, ни в стратегическом плане.

Местоположение объекта недвижимости является уникальной характеристикой. Одинаковые по техническим характеристикам объекта недвижимости, но расположенные в разных местах, будут иметь различную ценность с точки зрения инновационной инфраструктуры. Различия в ценности обусловлены необходимостью дополнительных условий для инновационной деятель-

ности: транспортная доступность, наличие крупных научных центров, устойчивых каналов связи (Интернет, телефония). Важной характеристикой является то, расположен ли объект недвижимости на территории экономической инновационной зоны промышленно-производственного, технико-внедренческого типа или нет.

«Экономическая инновационная зона» – региональный центр, градообразующие предприятия которого специализированы на создании и отработке технологий производства новой продукции в какой-либо из отраслей промышленности [5].

Комплекс предприятий, размещаемых в инновационной зоне, включает:

- сеть отраслевых научно-исследовательских институтов (лабораторий, бюро), специализирующихся на разработке новых технологий, инженерных конструкций и оборудования, опытно-промышленного производства новой продукции пробными партиями;

- сеть малых предприятий, специализирующихся на производстве образцов материалов, конструкций, приборов (от уникальных образцов до малых серий изделий);

- систему испытательных полигонов (стендов, лабораторий);

- производственные предприятия, работающие по стапельной сборке (комплектации) малых серий моделей и опытных образцов продукции;

- проектные компании (конструкторские бюро), специализирующиеся на тиражировании (масштабировании) технологических линий;

- филиалы компаний, специализирующихся на финансовом сопровождении инновационных проектов (банков, страховых компаний, патентных бюро);

- коммуникационные, транспортные и логистические компании;

- специализированные строительные компании;

- предприятия обеспечения инженерной и социальной инфраструктуры.

Особенностью недвижимого имущества как объекта инновационной инфраструктуры является тот факт, что в зависимости от этапа и направленности инновационной деятельности все ее виды могут быть задействованы в обеспечении инновационных процессов.

Однако недвижимость может участвовать в инновационной деятельности не на всех этапах своего жизненного цикла. Для участников инновационного процесса полезность объектов не-

двжимости, находящихся на предпроектной, проектной и строительных стадиях своего жизненного цикла, практически равна нулю.

Таким образом, дополнительной особенностью недвижимого имущества, как объекта инновационной инфраструктуры, является тот факт, что инновации создаются в процессе его эксплуатации.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Курлов Д. А. Инвестирование в создание и развитие инновационной инфраструктуры: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Курлов Денис Александрович. Белгород, 2007. 24 с.
2. Гражданский кодекс РФ. URL: <http://base.garant.ru/10164072/>.
3. Постановление Правительства РФ от 24 июля 1998 г. № 832 «О Концепции инновационной политики Российской Федерации на 1998–2000 годы». URL: <http://base.garant.ru/179112/>.
4. Руководство Осло. Рекомендации по сбору и анализу данных по инновациям. Совместная публикация ОЭСР и Евростата. URL: http://sayansk-cr.ru/index/rekomendacii_po_sboru_i_analizu_dannykh_po_innovacijam/0-268.
5. Соч А. Особые экономические зоны как эффективный механизм государственной кластерной политики // Общество и экономика. 2006. № 7. С. 210–213.

E. G. Kasatkina
Saint-Petersburg state university of of Technology and Design

G. I. Khorkov
Saint-Petersburg state electrotechnical university «LETI»

REAL ESTATE AS AN ELEMENT OF THE INNOVATION INFRASTRUCTURE

The article deals with concepts of innovation, the main stages of their implementation phases. Explored concept of real estate and its role in innovation process. Also the article deals with main features of real estate as an element of innovation infrastructure.

Innovation, real estate, innovative activities, innovative infrastructure, innovation's steps, innovation zone